

«Наличие публичного партнера в проекте КРТ значительно повышает гарантии для инвесторов и будущих жителей»

02.09.2024

ИНТЕРВЬЮ

СПЕЦПРОЕКТЫ

СТАТЬИ

КРТ



В рамках совместного с BGP Litigation проекта «Комфортная городская среда: поможет ли в этом КРТ?» мы продолжаем беседовать с представителями девелоперов, с тем чтобы обобщить мнение строительных компаний о достоинствах и недостатках действующего

регулирования комплексного развития территорий. В этом номере Алексей Кулагин, советник BGP Litigation, поговорил с Олегом Гришуниним, директором по правовым и корпоративным вопросам ООО «БЭЛ Девелопмент».

— Расскажите, пожалуйста, о вашем опыте реализации проектов КРТ.

— У нас пока один проект КРТ в поселке городского типа Яблоновский в Республике Адыгея — жилой комплекс Green Apple. Планируемый срок реализации — II квартал 2024 г. — IV квартал 2030 г. Общий объем инвестиций — более 20 млрд рублей. Это хорошая локация. Новый мост через реку Кубань повышает притягательность данной территории для жителей Краснодара — в час пик доехать до центра города можно будет за 10 минут. Цены у нас ниже, чем в Краснодаре, а уровень комфорта высокий.

До начала проекта мы в течение трех лет вели работу с руководством Республики Адыгея, ведь реализовать такой масштабный проект возможно только при заинтересованном участии субъекта. Мы заключили многосторонний договор с участием Республики Адыгея, администраций Тахтамукайского района и поселком городского типа Яблоновский. В рамках нашего проекта будет построена средняя школа на 1100 мест. По договоренности сторон договора земельный участок под ее строительство сформировали мы. Публичный партнер, используя федеральные субсидии, нанимает генерального подрядчика, а мы, в свою очередь, обязуемся дофинансировать строительство. Совместная ответственность сторон распространяется на благоустройство набережной.

— Не осложняет ли исполнение договора наличие нескольких участников?

— Напротив, это позволяет нам комплексно решать многие сложные вопросы, связанные со строительством школы, формированием инфраструктуры, обеспечением подъездных путей и пр. У нас есть поддержка и возможность прямого обращения к Председателю Кабинета министров и непосредственно к Главе Республики Адыгея по стратегическим вопросам реализации проекта, без непосредственного участия первых лиц Республики невозможно

было бы эффективно и оперативно решать насущные проблемы согласования документации по планировке территории, предоставления технических условий подключения, обеспечения коммунальной инфраструктурой и т. д.

— Чем интересен механизм КРТ для вас как для застройщика?

— При реализации проектов КРТ мы имеем важное преимущество — наличие публичного партнера, выступающего не только носителем властных полномочий, но и равноценным участником проекта, принимающим на себя договорные обязательства. Это значительно повышает гарантии для инвесторов, будущих жителей территории, кредитных организаций, предоставляющих финансовые ресурсы.

— Как можно скорректировать механизм КРТ для повышения его эффективности?

— Для эффективной реализации проектов КРТ, по моему мнению, было бы логично использовать конструкцию стабилизационной оговорки, аналогичную той, что используется при заключении соглашений о защите и поощрении капиталовложений. Сейчас Минстрой России говорит: «Используйте конструкцию соглашений о капиталовложениях. Если пройдете по параметрам, получите возможность применения этой оговорки, предусматривающей не применение нормативных актов, ухудшающих условия ведения предпринимательской деятельности, связанной с реализацией инвестиционного проекта, по сравнению с условиями, определенными на момент заключения такого соглашения». Во избежание рисков не реализации проектов КРТ аналог стабилизационной оговорки следует нормативно закрепить, чтобы текущие нормативные изменения не ухудшали положение застройщика, ведь в начале проекта мы все просчитываем и надеемся, что выйдем на его реализацию, исходя из финансовой и налоговой нагрузки, существующей на момент начала проекта.

Или другой пример. Мы долго дискутировали с нашими партнерами из крупного энергохолдинга по возможному участию в строительстве энергоцентра газовой генерации.

Коллеги, отмечали риски того, что, не являясь стороной договора о КРТ, они не смогут оформить право собственности на построенный объект. При неоднозначности формулировок, содержащихся в Градостроительном Кодексе РФ, нам пришлось обратиться за разъяснениями в Минстрой России, который подтвердил, что лицо, заключившее договор о КРТ вправе привлекать к исполнению третьих лиц с возложением на них обязательств по выполнению определенных работ с возможностью возникновения права собственности таких привлеченных лиц на построенные ими объекты капитального строительства. Хотелось бы, чтобы подобного рода практические вопросы в оперативном формате разрешались посредством системных и периодически публикуемых официальных разъяснений профильных ведомств, что позволило бы не терять темпа при реализации проектов КРТ.

ЖК «Green Apple» — комплекс домов разной этажности с общим квартирным фондом 270 тыс. квадратных метров. Микрорайон Green Apple реализуется в концепции «город в городе». Его жители смогут учиться, работать, заниматься спортом и устраивать свой досуг в шаговой доступности от дома. На территории будут расположены беговые и велосипедные дорожки, площадки для занятия спортом, отдельные площадки для выгула домашних животных. Планируется обустройство современных игровых комплексов шести видов для детей и подростков разного возраста. Здания школы и детского сада будут возведены в рамках первой очереди.

Полагаю, в проектах КРТ, реализуемых по инициативе правообладателей, следует допустить передачу прав и обязанностей частного партнера по договору о КРТ третьему лицу. Иногда объективные обстоятельства могут вынуждать передавать проект в дочернюю структуру в рамках холдинга или передать проект третьей стороне, готовой не менее эффективно и ответственно его осуществить. Сейчас же законодательство не предоставляет такой возможности. Можно привлечь соинвестора, но заменить сторону закон не позволяет. С одной стороны, это необходимая гарантия ответственного отношения застройщика к

реализуемому проекту, но, очевидно, что вероятна ситуация, когда застройщик оказывается в сложном финансовом состоянии или становится банкротом, в этом случае, необходимо обеспечить возможность не прекращения проекта, а передачи его другому инвестору.

Еще один из важных моментов, не урегулированных в настоящее время. Для успешной реализации проекта мы столкнулись с необходимостью получения дополнительного земельного участка, который находится в муниципальной собственности. Согласно ст. 70 Градостроительного кодекса РФ механизм КРТ, реализуемого по инициативе правообладателя, предполагает безусловное использование только земельных участков, принадлежащих правообладателям. Есть допущение, согласно которому могут быть предоставлены муниципальные земельные участки под размещение транспортной, социальной и коммунальной инфраструктуры. Мы дискутируем с органами власти из-за отсутствия однозначности в толковании. Что такое размещение объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры: размещение вообще на этой территории или только на этом конкретном участке, размещение только такого функционала или возможность многофункционального использования муниципального земельного участка? Мы полагаем, что зачастую для реализации масштабного проекта КРТ муниципальные земельные участки могут и должны использоваться многофункционально, когда помимо основной социальной функции (к примеру, музей или концертный зал) будет дополнительный (коммерческий) функционал, обеспечивающий основное социально ориентированное использование. Сейчас органы исполнительной власти, муниципалитеты не готовы по таким вопросам брать на себя ответственность и риски без однозначного нормативного толкования, что, конечно же, существенно ограничивает спектр реализуемых проектов КРТ.

Недостаточно четко регламентирована процедура участия в КРТ территорий объектов культурного наследия. Наша компания реализует много проектов в центральной исторической части крупных городов и мы понимаем, что механизм КРТ можно было бы использовать более эффективно, но неурегулированность вопросов, связанных с

использованием территорий объектов культурного наследия, существенно препятствует даже возможности начала обсуждения условий реализации механизма КРТ. На многие вопросы у органов власти, в том числе у тех, что отвечают за со- хранение объектов культурного наследия, нет ответов. Сегодняшнего регулирования, содержащегося в Градостроительном кодексе РФ, явно недостаточно. Вопросы возникают постоянно. Понятно, что в ходе диалога с профильными ведомствами всех уровней власти они находят то или иное разрешение, но при наличии четких нормативных положений или своевременных и методичных разъяснений Минстроя России работать было бы гораздо легче.

Остаются и вопросы по поводу финансирования таких масштабных проектов. Без привлечения финансовых институтов ни один застройщик не вытянет проект КРТ. Существенно помогло бы использование договора о КРТ в качестве залогового инструмента, но пока этого нет, хотя, надо признать. Сбербанк и региональные органы исполнительной власти, в частности в Москве, выражают готовность к проработке таких механизмов, полагаю, в ближайшем будущем это должно получить свое развитие.

Рассматривая возможные проекты КРТ, мы акцентируем внимание на тех проектах, которые могут быть реализованы без процедур торгов, т. е. по инициативе правообладателей. И мы видим, что это проще сделать в регионах. Казалось бы, самый емкий рынок в Москве и самые успешные в финансовом плане проекты тоже в столице, но проблема в том, что здесь подавляющая часть условно свободных перспективных территорий уже включена в зоны КРТ. При этом решение о КРТ исполнительной властью не принимается, и собственники земельных участков, объектов капитального строительства, которые находятся в этих зонах, не могут получить ГПЗУ и заняться развитием своего участка/объекта. Полагаю, следует четко определить срок, по истечении которого, при не принятии решения о КРТ, собственники вправе без ограничений реализовывать девелоперские проекты. Конечно, город должен контролировать данный процесс, но нужно, чтобы это происходило в формате, не позволяющем нарушать баланс интересов публичной власти и инвестиционного

сообщества.

— Может, вообще не включать эти зоны в ПЗЗ, ведь субъекты и так вправе принимать решение о развитии какой-либо территории?

— Согласен. Что касается Москвы, то имеющиеся уже сейчас у органов власти инструменты контроля представляются мне достаточными для того, чтобы не допустить развития каких-либо территорий вразрез со стратегическими интересами города.

Еще хочу сказать о нормативном регулировании на федеральном уровне и делегировании полномочий субъектам федерации. Мы часто слышим от местных властей об отсутствии достаточного нормативного регулирования. Регионы боятся делать какие-либо шаги вне федерального регулирования и это существенно тормозит процессы реализации проектов КРТ. Нужны методические рекомендации со стороны Минстроя России, которые помогли бы региональным властям формировать свою нормативную базу, при этом действовать не стихийно, а в фарватере имеющегося федерального регулирования.

— Как вы оцениваете самостоятельную, без привлечения частного застройщика, реализацию проектов КРТ Российской Федерацией, ее субъектами или уполномоченными юридическими лицами?

— Пока сложно оценить такую практику. Очевидно, что она возникла не на пустом месте, сама жизнь подвела к необходимости реализовывать некоторые проекты в особом формате, под особым контролем. Я предполагаю, что это получит распространение в регионах, возможно, в отношении не самых коммерчески привлекательных проектов.

— Не считаете ли вы, что проекты КРТ стоит также поддерживать бюджетным субсидированием?

— Не думаю, что это самый острый вопрос существующей повестки.

Вместе с тем, полагаю важным дальнейшее развитие и реализацию национальных проектов, таких как стартовый в 2025 г. проект «Инфраструктура для жизни», который предполагает продление всех действующих мер господдержки, направленных на синхронизацию ввода жилья, объектов инфраструктуры, а также на создание новых рабочих мест. В настоящее время ведется разработка проектов паспортов федеральных проектов, в сентябре этого года они должны быть представлены Президенту РФ.

Если же говорить о каких-либо текущих преференциях на местном уровне, то для застройщика остается важной поддержка органов исполнительной власти, муниципалитетов в оперативном взаимодействии по вопросам создания социальной и инженерной инфраструктуры проектов КРТ, своевременного предоставления разрешительной документации.



Олег
Гришунин

директор по правовым и корпоративным вопросам, группа компаний «БЭЛ Девелопмент»



Алексей
Кулагин

советник BGP Litigation

ИНТЕРВЬЮ

СПЕЦПРОЕКТЫ

СТАТЬИ

КРТ